

NIKČEVIĆ | KAPOR

SZ WEST 65

Novi Beograd

PONUĐA ZA PRUŽANJE USLUGA

Belgrade, 30. January 2023.

UVOD

Advokatsku kancelariju Nikčević & Kapor osnovali su advokati sa dugogodišnjim iskustvom u realizaciji investicionih poslova u zemlji i inostranstvu, s posebnim osvrtom na ugovaranje, praćenje i rešavanje sporova u oblasti infrastrukture, *real estate*-a, tržišta kapitala, trgovine roba i usluge.

Pre nego što su osnovali advokatsku kancelariju, partneri su radili kao *in-house* advokati u multinacionalnoj kompaniji koja je poslovala širom sveta, a do sada su učestvovali više od 100 međunarodnih transakcija na tržištima kao što su: Srbija, Crna Gora, Bosna i Hercegovina, Hrvatska, Mađarska, Rusija, Belorusija, Kazahstan, Gruzija, Jordan, Katar, Nigerija, Zambija, Gana, Kenija, Uganda itd.

UPIT KLIJENTA I PRETPOSTAVKE ZA DAVANJE PONUDE

Klijent je Stambena zajednica Omladinskih brigada 86, (WEST 65 Tower - Kula) koja namerava da donese odluku o angažovanju advokata.

Zgrada broji 294 stana i 40 spratova i druga je najviša zgrada u Srbiji.

Upit advokatskoj kancelariji ima za cilj pokretanje dijaloga sa investitorom i postizanje dogovora kako bi vlasnici stanova postigli ostvarenje ugovorenih, odnosno očekivanih aktivnosti i obećanja investitora prilikom kupovine stanova.

Investitor nije raspoložen za sastanak sa Stambenom zajednicom, niti bilo kakve razgovore. U slučaju da se ne pokrene dijalog vlasnici su spremni da u konsultaciji sa odabranim advokatom/kancelarijom pokrenu i tužbu protiv investitora u narednoj fazi.

Kako bi se detaljnije upoznali sa sadržajem koje vlasnici/kupci nisu dobili, dostavljen je link projekta i obećanog sadržaja: <https://www.west65.rs/sr/west-tower>

PROBLEMI STAMBENE ZAJEDNICE – OBIM POSLA

1. Visoki računi za usluge klimatizacije i grejanja/tople vode

Detaljna provera stavki iz računa i način obračuna, kao i ugovora stambena zajednica - firma održavanja i stanari - firma održavanja - 4 ugovora, s posebnim osvrtom na

- formulu obračuna potrošnje i podelu na stanove (računi su izuzetno visoki i postoji sumnja na netržišno i monopolističko poslovanje firme održavanja (West65 DOO) koja je u vlasništvu investitora;
- angažovanje veštaka po potrebi - najmanje dva - finansijsko - inženjerske ekspertize
- investitor je prilikom kupovine obećao kupcima i geotermalni način grejanja koji je bitno povoljniji i na kraju je ustanovljeno da su kupci prevarerni i da to nisu dobili
- klimatizacija koja je obećana da radi preko cele godine je isključena jednostrano tokom zimskih meseci od strane održavanja

2. Održavanje - bolje, brže, ažurnije, poštovanje ugovornih obaveza, pranje fasade i drugo

- transparentnost za račune održavanja (šta stanari plaćaju)
- detaljno pregledati ugovore SZ sa firmama održavanja koje su angažovane
- izveštaj o mesečnim pruženim uslugama
- 2x godišnje čišćenje fasade
- uputstvo za korišćenje zgrade i stana
- hitne intervencije u roku od 1h i ostale do 24h

3. Bazen i svi ostali obećani prateći sadržaji - teretana, spa, community room, park, bioskop i pravo na njihovo ekskluzivno korišćenje

Kupcima su obećani svi ovi zajednički sadržaji i još uvek ih nisu dobili (elementi prevare i obmane)

- Svi stanari tvrde da su im ovi sadržaji obećani u prodajnom procesu samo za njih

- Kupcima je obećano i ekskluzivno pravo korišćenja svih zadržaja po određenoj, neprofitnoj ceni koja je sad sporna
- Ustanoviti kako se vode prateći sadržaji i kakvo pravo kupci/stanari mogu da ostvare nad tim sadržajima
- park - šta je predviđeno planom i građevinskom dozvolom za park

4. Nezavršeno i nebezbedno stepenište u zgradi

- stambena zajednica insistira na završavanju stepeništa - popločavanje pločicama ili odgovarajućim materijalom i obeležavanje

5. Da se utvrdi koje su zajedničke prostorije zgrade i ko za njih plaća račune, kao i reklama na zgradi i prostorije održavanja - ko plaća račune, a gde idu prihodi

6. Druge teme koje se zajednički ustanove kao bitne u daljem procesu za ostvarivanje prava kupaca/stanara.

OČEKIVANJA

Očekivanje od advokatske kancelarije, odnosno zadaci i pitanja na koje treba odgovoriti:

- zainteresovanost za zastupanje vlasnika stanova "Kule"
- reference za slične slučajeve u real-estateu i predlog veštaka
- predlog termina za jednosatni sastanak sa upravnikom stambene zajednice i Odborom Stambene zajednice na kojem bi bili predstavljeni detaljno problemi i obim angažovanja.

USLOVI SARADNJE

I Faza – analiza, sa pravnim mišljenjem o predlogu načina za rešavanje spora

- Trajanje: 3 meseca; ukoliko nakon toga bude potrebno nastaviti rad na predmetu i komunikaciju sa investitorom, možemo revidovati ponudu s obzirom na procenjeni obim angažovanja;
- Obim tima: 2 Partnera i 2 advokata
- Usluge: u skladu sa zahtevom klijenta koji je gore opisan
- Cena angažovanja: 6.000 EUR (bez troškova veštaka, odnosno drugih trećih lica u slučaju nastanka potrebe za njihovim angažovanjem)
- Plaćanje: mesečno, na kraju svakog meseca, u jednakim ratama.

Nakon okončanja prve faze, ukoliko naše angažovanje rezultira mišljenjem da je potrebno pokrenuti sudske postupke u ime i za račun SZ i/ili stanara, možemo dogovoriti nastavak saradnje prema uslovima koje ćemo dogovoriti.

II Faza

Zastupanje u sudskom ili drugom postupku:

- Po satu
- Paušalno ugovoren iznos
- Po uspehu u sporu

Kako je gore izneto, o uslovima pružanja usluga u ovoj fazi uslove bi dostavili naknadno.

IV OSTALO

Uspostavljanje saradnje podrazumeva zaključenje pisanog ugovora o pružanju advokatskih usluga, sa sledećim elementima:

- fakturisanje usluga na mesečnom nivou
- troškovi advokata (prevoz van Beograda, smeštaj, avionske karte, takse, troškovi notara, angažovanja ovlašćenih prevodioca i sudskih tumača, veštaka, ekseperata i drugi slični troškovi), nadoknađuju se advokatu uz prezentaciju dokaza o nastanku troška, pod uslovom da je navedene troškove Klijent unapred odobrio.
- advokatska kancelarija pruža usluge iz svog sedišta; prisustvo sastancima po razumnim potrebama Klijentima;

- o delegiranju odgovarajućeg kadra za izvršenje određene usluge odluku donose partneri Jovan Nikčević i Vlado Kapor, koji su i osobe za kontakt po svim pitanjima u komunikaciji sa Klijentom.
- usluge izvršene pre zaključivanja pisanog ugovora se ne naplaćuju.

TIM

Dr Jovan Nikčević



Dr Jovan Nikčević specijalizovao se u oblasti investicionih radova, međunarodnih transakcija i rešavanja arbitražnih sporova.

Karijeru je razvio u grupaciji "Energoprojekt", u kojoj je najpre imao funkciju pravnog savetnika, savetnika za međunarodne ugovore, a zatim i izvršnog direktora za pravne poslove na nivou grupacije koja je objedinjavala više od 50 entiteta u preko 20 država sveta. U njegovoj nadležnosti su bili međunarodni ugovori, arbitraže, korporativno upravljanje, upravljanje udelima i regulatorni poslovi.

Jovan je aktivno učestvovao u pregovaranju, pripremi i realizaciji preko 100 međunarodnih ugovora u Srbiji, Bosni i Hercegovini, Hrvatskoj, Crnoj Gori,

Jordanu, Kataru, Rusiji, Kazahstanu, Belorusiji, Gruziji, Zambiji, Zimbabveu, Gani, Nigeriji i Keniji. u čijoj su nadležnosti bili

Zastupa klijente u međunarodnim arbitražnim postupcima koji se odvijaju po Pravilima Međunarodne trgovinske komore u Parizu (ICC Rules), Međunarodnog arbitražnog centra u Beču (VIAC Rules), Arbitražnog suda pri Privrednoj komori u Stokholmu (SCC Rules), Stalnom arbitražnom sudu pri Privrednoj komori Srbije, a savetovao je i stranke u međunarodnim DAB postupcima i postupcima medijacije u Jordanu, Belorusiji, Crnoj Gori i Srbiji.

Kao arbitar, predsednik veća i arbitar pojedinac Stalne Arbitraže pri Privrednoj komori Srbije, MTK u Parizu i Arbitražnog instituta u Stokholmu, postupao je u više od 10 postupaka, dok je u velikom broju postupaka pred ovim institucijama zastupao domaće i ino klijente u građevinskim sporovima.

Jovan je savetnik ACES-a (srpsko predstavništvo FIDIC-a) i trener je na stručnim obukama iz oblasti tumačenja i primene FIDIC opštih uslova ugovaranja. Član je Upravnog odbora Udruženja pravnika u privredi. Bio je predsednik i član upravnog odbora osiguravajućeg društva Garant ad, Energoprojekt Oprema ad, Energoprojekt Hidroinžinjeri ad, Energoprojekt Entel a.d.

Doktorirao je na Pravnom fakultetu Univerziteta u Beogradu iz oblasti prava građenja.

Redovno objavljuje članke i predavač je na domaćim i međunarodnim konferencijama od značaja za građevinsku industriju i arbitražno rešavanje sporova.

Tečno govori engleski i ruski jezik.



VLADO KAPOR

Biografija Vlada Kapora je raznovrsna, a aktivan je u oblastima stvarnog, kompanijskog prava i zastupanja u sudskim sporovima.

Karijeru je razvio u okviru "Energoprojekta". Kao pravni savetnik i rukovodilac odeljenja zastupanja, aktivno je učestvovao u praćenju ulaganja u nepokretnosti i kapitalnih projekata u Srbiji i Crnoj Gori te je zastupao "Energoprojekt" u brojnim parnicama u Srbiji, Crnoj Gori i Mađarskoj.

Vladova glavna ekspertiza je otkup zemljišta, izdavanje dozvola, upravljanje imovinom u pravnim pitanjima vezanim za otkup zemljišta i razvoj projekata u vezi sa nepokretnostima, kompanijsko pravo i sudski sporovi.

Zastupao je klijente u međunarodnim i domaćim sudskim postupcima i postupcima pred drugim telima.

Vlado tečno govori engleski jezik i ima osnovno znanje ruskog jezika.

Filip Živanović



Advokat

- Izgradnja (projekti utemeljeni na FIDIC -u)
- Upravljanje projektima i postupak potraživanja
- savetnik za poreska pitanja
- Zakon o energetici
- Arbitraža
- Upravljanje ugovorima i međunarodno ugovaranje.

Filip je učestvovao u brojnim projektima u više od 10 zemalja sveta u sastavu `Energoprojekt` grupe kao

njihov pravnik.

Takođe je doktorand na Pravnom fakultetu Univerziteta u Beogradu. Tečno govori engleski i ruski

jezik, a poseduje i osnovno znanje španskog i francuskog.

Matija Savović
Advokat



Arbitraža.
Međunarodno trgovinsko pravo.

Tokom studija, obavio je praksu u nekoliko eminentnih advokatskih kancelarija u Beogradu.

Učesnik prestižnog takmičenja "Willem C. Vis International Commercial Arbitration Moot" (Njegov tim plasirao se kao jedanaesti u konkurenciji sa još preko 300 timova iz različitih delova sveta).

Tečno govori engleski jezik i poseduje visok nivo znanja nemačkog jezika.

RERERENCE:

Izabrani projekti:

- Mikrotuneliranje, projekat Turski tok (Srbija) – pregovaranje i administracija ugovora (Žuti FIDIC, ur. 1999.).
- Izgradnja poslovno-stambenog kompleksa Banjica, Trošarina
- Izgradnja hotela „VICEROY“ Kopaonik
- Akvizicija lokacije „Srebrnac“, Kopaonik
- UYO stadion, Abuja - izgradnja stadiona UYO (Abuja, Nigerija) (Crveni FIDIC, ur. 1999.) .;

- CARGO centar Gana - izgradnja teretnog centra, (Accra, Gana) - menadžer ugovora i potraživanja (Crveni FIDIC, ur. 1999.).
- Izgradnja šoping centra Beograd (Srbija) - administriranje odštetnih zahteva (contract management) (Crveni FIDIC, ur. 1999.).
- Izgradnja nove deponije i elektrane na otpad, projekat VINČA (Srbija) – administriranje odštetnih zahteva (contract management).
- Razvoj energetskog kompleksa termoelektrane, 600 Mw (Srbija) - konsultant za izdavanje dozvola i ugovora (Žuti FIDIC, ur. 1999.).
- Radovi na montaži i instalaciji cevovoda na projektu postrojenja RNP DCU, rafinerija nafte NIS (Srbija) - savetnik za ugovore i odštetne zahteve.
- Izgradnja autoputa (Srbija) - savetnik za ugovore i zahteve (Red FIDIC, ur. 1999.).
- Inženjering, nabavka, izgradnja, puštanje u rad i ispitivanje vetroparka, preko 100 Mw (Srbija) - konsultant za ugovore i dozvole (Žuti FIDIC, ur. 1999.).
- Projektovanje, isporuka i izvođenje radova na Termoelektrani TENT B3, (Srbija) - Ugovorni savetnik (Žuti FIDIC, ur. 1999.).
- Rekonstrukcija elektrofiltera, Termoelektrana TENT B (Srbija) - konsultant za ugovore i tužbe (Žuti FIDIC, ur. 1999.).
- Projekt izgradnje odsumporavanja dimnih gasova za Termoelektranu (Srbija) - konsultant za ugovore i tužbe (Bela knjiga, FIDIC).
- Suez/Cnim/Itochu - Projekat JPP -a Grada Beograda za pružanje usluga obrade i odlaganja zaostalog komunalnog otpada (Vinča, Srbija) – administracija ugovora i odštetnih zahteva;
- Izgradnja nove fabrike sumporne kiseline RTB Bor (Srbija) - konsultant za ugovore i arbitražno rešavanje sporova (Crveni/Žuti FIDIC, ur. 1999.).
- Rekonstrukcija topionice RTB Bor (Srbija) - konsultant za ugovore i potraživanja (Crveni/Žuti FIDIC, ur. 1999.).

- Izgradnja hidroelektrane Dubrovnik II - Studija o organizacijskim oblicima vezanim za bilateralna ulaganja Hrvatske i Bosne i Hercegovine u izgradnju hidroelektrane.
- Izgradnja brane / nadzor usluga (Jordan) – savetnik „FIDIC Engineer“-a (Crveni FIDIC, ur. 1999.).
- Gasprom Transgaz Belorusija - izgradnja Energocentara (Minsk, Belorusija); - konsultant za ugovore, odštetne zahteva i arbitražno rešavanje sporova (Srebrni FIDIC, ur. 1999.).
- itd...

Međunarodna arbitraža i DAB postupci:

- Arbitražni postupak protiv kanadske rudarske kompanije, vođen prema Pravilima ICC -a, sa sedištem u Cirihu, Švajcarska, , vrednosti 50 miliona evra –zastupanje.
- Arbitražni postupak protiv finskog proizvođača rudarske tehnologije, vođen prema Pravilima ICC -a, sa sedištem u Cirihu, Švajcarska,
- Arbitražni postupak protiv ruskog proizvođača gasa i nafte, vođen prema Stokholmskim pravilima, sa sedištem u Stokholmu, u Švedskoj, vrednosti od 30 miliona evra – zastupanje.
- Arbitražni postupak protiv srpske građevinske kompanije prema Pravilima ICC -a sa sedištem u Cirihu u Švajcarskoj - zastupanje.
- Arbitražni postupak protiv srpske građevinske kompanije prema Pravilima ICC -a sa sedištem u Cirihu, Švajcarska, u vrednosti od 6 miliona evra – zastupanje.
- Arbitražni postupak protiv francuske građevinske kompanije prema Pravilima ICC-a, sa sedištem u Beogradu, Srbija, u vrednosti od 7 miliona evra-pravno zastupanje.
- Arbitražni postupak između austrijske kompanije i Republike Srbije, prema Pravilima Stalnog arbitražnog suda, sa sedištem u Beogradu, Srbija – predsedavanje Tribunalom.

- Arbitražni postupak između španske i srpske kompanije, prema Pravilima Stalnog arbitražnog suda, sa sedištem u Beogradu, Srbija – arbitar pojedinac.
- Arbitražni postupak između srpskih građevinskih kompanija, prema Pravilima Stalnog arbitražnog suda, sa sedištem u Beogradu, Srbija - član Tribunala.
- Arbitražni postupak između srpskih kompanija, prema Pravilima Stalnog arbitražnog suda, sa sedištem u Beogradu, Srbija - član Tribunala.
- Postupak posredovanja između srpske i beloruske kompanije, sedište u Minsku, Belorusija – zastupanje.
- Postupak DAB -a između talijanske i jordanske kompanije sa sedištem u Amanu u Jordanu - savetnik inženjera.
- Član Tribunala u arbitražnom postupku pred Stokholmskom arbitražom.

OBLASTI EKSPERTIZE

STVARNO PRAVO I PRAVO GRAĐENJA

- Podrška klijentima u pregovorima i izradi ugovora
- „Due Diligence“ u real estate sektoru
- Permitting
- administracija ugovora i odštetnih zahteva
- Prava sticanja svojine na nepokretnostima ili dokumentacije o zakupu nepokretnosti.

REŠAVANJE SPOROVA

- Sporovi iz domena građevinskog prava
- Sporovi pred administrativnim telima
- Radnopravni sporovi

ARBITRAŽA

- Priprema podnesaka
- Učestvovanje u usmenoj raspravi pred arbitražnim većem
- Izrada podnesaka nakon ročišta.

KORPORATIVNO PRAVO

- Osnivanje kompanija.
- Savetodavne usluge pri odabiru najprikladnijeg pravnog oblika za predviđenu poslovnu aktivnost.
- Pregled postojeće korporacijske strukture, povezivanje s klijentom u vezi sa oblikom kompanije koju treba osnovati, strukturalni saveti.
- Priprema korporativne dokumentacije, saveti o pravilima korporativnog upravljanja; finansiranja.
- Savetodavne usluge o stvaranju i registraciji filijala i predstavništava stranih kompanija i pripremi potrebnih nacrt dokumenata.
- Osnivanje društva, zastupanje klijenta u postupku osnivanja pred lokalnom Agencijom za privredne registre.
- Priprema nacrt osnivačkih akata i statuta osnovanih društava.
- Ugovori akcionara /Ugovori o zajedničkom poduhvatu („joint venture agreements“).

M&A

- Legal Due diligences.
- Podrška prilikom realizacija transakcije i nakon transakcije.
- Equity management.
- Savetovanje i zastupanje klijenata pred berzom, komisijom za hartije od vrednosti i nadležnim regulatornim telima.
- Podrška prilikom pregovaranja o uslovima transakcije.
- Ispunjavanje drugih povezanih proceduralnih zahteva.
- Pravno savetovanje u vezi sa problematikom koja se odnosi na pravila o koncentraciji.
- Preuzimanje akcionarskih društava.

Stojimo na raspolaganju za sva potrebna dalja pojašnjenja u vezi sa radom kancelarije.



Dr Jovan Nikcević, managing partner